

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 183.588 du 29 mai 2008

A.141.020/XIII-3100

En cause : **VERSCHUERE** René,
ayant élu domicile chez
Me Stefaan BEELE, avocat,
Kennedypark 26a
8500 Courtrai,

contre :

1. **la Commune d'Estaimpuis**,
ayant élu domicile chez
Me Gilles TIJTGAT, avocat,
avenue du Parc 21
7700 Mouscron,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **LANSSENS** Sabine,
 2. **WALCARIUS** Albert,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2003 par René VERSCHUERE
qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de

la commune d'Estaimpuis du 28 juin 2003 modifiant le permis de lotir délivré le 24 août 1962 par le collège des bourgmestre et échevins de l'ancienne commune d'Evregnies, pour un bien situé 31, chaussée d'Herseaux à Evregnies;

Vu l'arrêt n° 131.636 du 24 mai 2004 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 9 juillet 2004 par le requérant;

Vu la requête introduite le 17 août 2004 par laquelle Sabine LANSSENS et Albert WALCARIUS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 5 octobre 2004 accueillant ces interventions;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure ainsi que le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 février 2008;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Chr. VERHULST, loco Me St. BEELE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me F. HANS, loco Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 131.636 du 24 mai 2004;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er}, § 1^{er}, et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du "principe général qui oblige l'administration de motiver ses décisions de manière matérielle", de l'erreur manifeste d'appréciation et du "principe de prudence"; que, notamment, dans une deuxième branche, il soutient que l'acte attaqué méconnaît l'article 26 du CWATUP et les conditions dans lesquelles des activités étrangères à la fonction résidentielle peuvent être admises en zone d'habitat; qu'il fait valoir qu'en se prononçant sur la compatibilité des fonctions accessoires et en vérifiant si elles peuvent être considérées comme relevant de la petite industrie, l'autorité ne doit pas se contenter d'apprécier l'ampleur des nuisances de l'exploitation mais aussi tenir compte d'autres critères, notamment le volume total des constructions; qu'il estime qu'en l'espèce, il est évident qu'une entreprise ayant une superficie totale de 5515 m² - extension litigieuse comprise - peut difficilement être qualifiée de "petite industrie"; qu'en réplique, il soutient que, même s'il s'agit d'une zone multifonctionnelle, il n'en reste pas moins qu'il appartient à l'autorité délivrante de vérifier si l'activité ne compromet pas la destination principale et n'occasionne pas des inconvénients excessifs au voisinage; qu'il estime qu'en considérant que les termes "petite industrie", qui figurent à la disposition précitée, ne sont "pas à comprendre dans le sens de «volume bâti», mais que le critère à prendre en considération est celui des inconvénients pour le voisinage", le fonctionnaire délégué ne s'est préoccupé que de la seconde de ces conditions et n'a pas tenu compte d'autres critères, tels le volume des constructions et le nombre de salariés; qu'il se réfère à l'arrêt n° 104.228 du 1^{er} mars 2002 condamnant "l'attitude consistant à multiplier des activités commerciales avec comme résultat de dénaturer le caractère résidentiel d'une partie de la zone";

Considérant que la seconde partie adverse rappelle la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué repris dans l'acte attaqué, laquelle souligne que le terme "petite industrie" n'est pas à comprendre dans le sens du "volume bâti", mais au regard

des inconvénients pour le voisinage; qu'elle estime que la motivation qu'elle résume, satisfait aux conditions prescrites par l'article 26 du CWATUP et montre que l'autorité administrative a vérifié si le projet était susceptible de mettre en péril la destination principale de la zone et s'il était compatible avec le voisinage immédiat; que, selon elle, le requérant ne démontre pas que l'autorité administrative aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les parties intervenantes soutiennent que l'examen de la compatibilité du projet avec le caractère de la zone doit s'apprécier, non à partir des bâtiments déjà existants, mais bien au regard de la modification sollicitée; qu'elles constatent que le projet que le permis de lotir tend à permettre n'entraînera aucune augmentation de l'activité ni le recrutement d'aucun membre de personnel en plus par rapport à la situation existante; qu'elles estiment que l'aménagement projeté doit être apprécié par rapport précisément au souhait de préserver le voisinage installé en zone d'habitat; qu'elles affirment que la nature de "petite industrie" doit s'apprécier surtout au regard des nuisances pour le voisinage et non par la seule taille de la surface construite; qu'à cet égard, elles font valoir que l'entreprise ne compte que 16 ouvriers dont seuls 10 travaillent sur place;

Considérant que l'article 26 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

(...)"

Considérant qu'ainsi, l'article 26 pose trois conditions pour qu'une activité non résidentielle puisse s'implanter dans une zone d'habitat :

- qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, comme la petite industrie,
- que l'activité ne mette pas en péril la destination principale de la zone,
- et qu'elle soit compatible avec le voisinage;

Considérant que les installations non résidentielles ne peuvent empêcher que la zone remplisse pleinement sa fonction principale, à savoir la résidence; qu'une

activité étrangère à cette fonction ne doit pas avoir avec celle-ci un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber celle-ci; qu'il doit être aussi tenu compte non seulement des constructions actuelles mais aussi de celles qui pourraient se développer conformément à la destination de la zone;

Considérant, par ailleurs, que le projet doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage;

Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative de vérifier si une installation jusque-là admissible en zone d'habitat, ne dépasserait pas, à la suite des extensions sollicitées, les tolérances admises en zone résidentielle; que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité, mais seulement vérifier si celle-ci n'a pas fait un usage manifestement déraisonnable de son pouvoir d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, l'avis du fonctionnaire délégué auquel se réfère l'acte attaqué est motivé comme suit sur ces points :

" (...)

VU la visite sur place préalable effectuée avec les services techniques communaux, suite à une demande de l'exploitant, pour définir les limites d'extension qui pourraient être envisagées et la procédure à suivre, à savoir uniquement le remplissage du coin formé par l'ancien bâtiment construit dans les années 80 et celui latéral autorisé le 30/05/1998, procédure de modification de permis de lotir et réalisation d'une enquête publique;

(...)

ATTENDU que la demande a pour objet précis de modifier les prescriptions urbanistiques du lotissement afin de permettre une extension des bâtiments existants et de démolir une grande annexe;

(...)

ATTENDU que selon la note justificative précitée, il est apporté les précisions suivantes :

- L'extension souhaitée (23,90 mètres x 24,83 mètres) sera attenante au bâtiment abritant actuellement la découpe de tôles au laser, et aura le même gabarit en hauteur.
- Y sera abritée une plieuse à commande hydraulique, actuellement installée dans un autre hall.
- Une aire de stockage de tôles en cours de transformation y sera aussi prévue.
- Le projet se justifie économiquement par la réduction des trajets internes nécessités par le déplacement des tôles sortant de la découpe laser vers la plieuse située dans un autre hall.

- La réduction de ces mouvements aura un effet bénéfique sur les conditions de travail du personnel, la sécurité des travailleurs et réduira les nuisances dues aux mouvements de chariots élévateurs;

VU la simulation en trois dimensions, des situations actuelle et future, annexée au dossier;

VU les dispositions de l'article 26 du C.W.A.T.U.P., précisant entre autres que la zone d'habitat peut aussi recevoir des activités de petite industrie, pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage;

ATTENDU que le terme «petite industrie» n'est pas à comprendre dans le sens de «volume bâti», mais que le critère à prendre en considération est celui des inconvénients pour le voisinage;

CONSIDERANT que l'extension envisagée ne modifiera, ni n'augmentera (...) l'activité actuelle et ne constituera donc pas de source supplémentaire de nuisance pour le voisinage résidentiel;

CONSIDERANT les dégagements importants (plus de 30 mètres) par rapport à l'habitation la plus proche (dont le propriétaire a d'ailleurs marqué son accord pour la modification du lotissement) et plus de 50 mètres pour les autres habitations;

CONSIDERANT qu'une butte avec plantations a été réalisée côté EST de la propriété et que celles-ci limiteront l'impact visuel du volume global des constructions;

CONSIDERANT que d'un point de vue profondeur et largeur de l'entreprise, il n'y aura que peu d'impact sur l'environnement puisque l'extension est prévue en remplissage du coin non bâti à cause de l'ancienne annexe, qui maintenant sera démolie;

(...)"

Considérant que la notion de petite industrie n'est pas définie par le CWATUP; que la question de savoir si l'installation autorisée dépasse la notion de petite industrie relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative;

Considérant qu'en indiquant que "le terme «petite industrie» n'est pas à comprendre dans le sens de «volume bâti», mais que le critère à prendre en considération est celui des inconvénients pour le voisinage", l'autorité administrative confond deux conditions, à savoir, d'une part, la nature de "petite industrie" de l'activité et, d'autre part, la compatibilité avec le voisinage;

Considérant qu'en réalité, dans le sens usuel, une petite, moyenne ou grande industrie se distingue selon l'importance de la production et des moyens mis en oeuvre (voir Grand Robert); qu'autre chose est de savoir si la petite industrie est compatible avec le voisinage; qu'ainsi, une activité qui peut être qualifiée de petite industrie pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage en raison de la pollution

qu'elle pourrait engendrer; que, dès lors, en excluant de prendre en compte d'autres critères que les inconvénients pour le voisinage, le fonctionnaire délégué et à sa suite le collège des bourgmestre et échevins n'ont pas procédé à un examen complet du dossier; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis du 28 juin 2003 modifiant le permis de lotir délivré le 24 août 1962 par le collège des bourgmestre et échevins de l'ancienne commune d'Evregnies, pour un bien situé 31, chaussée d'Herseaux à Evregnies.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf mai deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.